

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

18. Jahrgang	Ausgegeben zu Düsseldorf am 8. November 1965	Nummer 142
--------------	--	------------

Inhalt

I.

Veröffentlichungen, die in die Sammlung des bereinigten Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen (SMBL. NW.) aufgenommen werden.

Glied.- Nr.	Datum	Titel	Seite
238	17. 10. 1965	RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten Auswirkung bundesgesetzlicher Neuregelungen auf Gebiete mit bestehender Wohnungszwangswirtschaft	1491

I.

238

Auswirkung bundesgesetzlicher Neuregelungen auf Gebiete mit bestehender Wohnungszwangswirtschaft

RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten
v. 17. 10. 1965 — Z. 1 — 6.071

Die Wohnungs- und Bewilligungsbehörden in den Gebieten, in denen nach Maßgabe der Zweiten Verordnung über die Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung und über die Freigabe der Mietpreise für preisgebundenen Wohnraum v. 15. Juni 1965 (GV. NW. S. 163 / SGV. NW. 238) die Wohnungszwangswirtschaft noch nicht aufgehoben worden ist („schwarze“ Kreise und Gemeinden), werden auf die Änderungen der Rechtslage hingewiesen, die sich durch

- a) das am 1. 9. 1965 in Kraft getretene Gesetz zur verstärkten Eigentumsbildung im Wohnungsbau und zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbauänderungsgesetz 1965 — WoBauÄndG 1965 —) v. 24. August 1965 (BGBl. I S. 945),
 - b) das darin in Art. II enthaltene Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 — WoBindG 1965 —) (BGBl. I S. 959),
 - c) das Gesetz zur Änderung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über weitere Maßnahmen auf dem Gebiet des Mietpreisrechts v. 24. August 1965 (BGBl. I S. 969),
 - d) das darin in Art. II enthaltene III. Bundesmietengesetz (BGBl. I S. 971)
- ergeben. Insbesondere weise ich auf folgende Änderungen hin:

I. Zuteilung öffentlich geförderter Wohnungen durch die Wohnungsbehörde**1. Änderung des § 25 II. WoBauG**

Ich verweise auf meinen RdErl. v. 1. 9. 1965 betr. Prüfung der Einkommensverhältnisse gemäß § 25 des II. Wohnungsbaugesetzes (MBI. NW. S. 1224 / SMBl. NW. 238) und auf Ziff. 2—5 meines RdErl. v. 30. 9. 1965 betr. Gebrauch öffentlich geförderter Wohnungen nach Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung (Nutzungsrichtlinien) (MBI. NW. S. 1372 / SMBl. NW. 238).

2. § 17 a WBewG

a) Durch Art. I Nr. 7 WoBauÄndG 1965 wurde § 27 II. WoBauG aufgehoben. Für Wohnungen, die bei der Bewilligung öffentlicher Mittel für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen vorbehalten worden sind, gilt gemäß Art. I Nr. 40 WoBauÄndG 1965 die Vorschrift des § 113 Abs. 1 II. WoBauG. Demgemäß entfallen für diese vorbehaltenen Wohnungen die Bezugsbindungen zugunsten der Personen, die ihrem Einkommen nach den Voraussetzungen des § 27 II. WoBauG entsprachen. Es bleiben dagegen die Bindungen bestehen, die § 27 II. WoBauG zugunsten bestimmter „gleichgestellter“ Personenkreise enthielt. Diese Personenkreise sind nach § 113 II. WoBauG nunmehr also bezugsberechtigt.

b) Eine formelle Änderung des § 17 a WBewG ist nicht erfolgt. Die Auswirkung für § 17 a WBewG ergibt sich jedoch aus § 113 Abs. 2 II. WoBauG. Infolgedessen gelten auch die Zuteilungsvorschriften des § 17 a WBewG ab 1. 9. 1965 nur noch für den Personenkreis, der in § 113 Abs. 1 II. WoBauG in den Buchst. a) bis f) genannt wird. Dadurch werden die Darlegungen in Ziff. 4 Abs. 1 meiner Wohnungszuteilungsbestimmungen (WZB) insoweit unzutreffend. Bis zu einer formellen Änderung der Nrn. 4, 6 und 7 WZB entsprechend der Neuregelung in § 113 Abs. 2 II. WoBauG bitte ich die veränderte Rechtslage schon jetzt zu beachten. Entsprechend den Darlegungen in Ziff. 12 meines RdErl. v. 30. 9. 1965 (MBI. NW. S. 1372 / SMBl. NW. 238) bestehen keine Bedenken gegen die Zuteilung durch Benutzungsgenehmigung gemäß § 14 WBewG für den in dieser Ziff. 12 genannten Personenkreis. Der größte Bedarf für die nach § 113 II. WoBauG § 17 a WBewG gebundenen Wohnungen wird darüber hinaus bei geeigneter Wohnungsgröße für kinderreiche Familien bestehen. Bei Freiwerden gebundener Wohnungen, die ihrer Größe nach für kinderreiche Familien geeignet sind, wird die Wohnungsbehörde infolgedessen von ihren Rechten nach §§ 14 und 15 WBewG Gebrauch zu machen haben, um eine Wohnraumversorgung gerade dieses Personenkreises zu erreichen.

II. Aufhebung der §§ 41 I. WoBauG und 71 II. WoBauG

Durch Art. I Nr. 30 WoBauÄndG 1965 ist § 71 II. WoBauG aufgehoben worden. Die Aufhebung des § 41 I. WoBauG erfolgte gleichzeitig durch Art. III Nr. 4 WoBauÄndG 1965. Die jetzige Rechtslage bei einer freiwilligen vorzeitigen Rückzahlung öffentlicher Darlehensmittel, bei einer Rückzahlung öffentlicher Darlehensmittel nach Kündigung des Darlehensverhältnisses, bei Einstellung der Zahlung von Zuschüssen zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder von Zinszuschüssen aus öffentlichen Mitteln ergibt sich aus §§ 15 bis 18, 30 und 33 WoBindG 1965.

1. Rückzahlung von Darlehensmitteln und Einstellung der Zahlung von Zuschüssen nach dem 30. 8. 1965

a) Soweit in kreisfreien Städten, Landkreisen oder Gemeinden eines Landkreises am 1. 9. 1965 eine Mietpreisfreigabe noch nicht erfolgt war (vgl. §§ 1 und 2 der Aufhebungsverordnung der Landesregierung v. 15. 6. 1965 — GV. NW. S. 163 / SGV. NW. 238 —) gelten auch bei einer Rückzahlung von Darlehensmitteln oder bei Einstellung der Zahlung von Aufwendungszuschüssen und Zinszuschüssen aus öffentlichen Mitteln in dem in §§ 15 und 16 WoBindG 1965 dargelegten Umfange geförderte Wohnungen mindestens bis zum Zeitpunkt der Mietpreisfreigabe als „öffentlich gefördert“. Frühestens zu diesem Zeitpunkt enden also die in §§ 15 und 16 WoBindG 1965 genannten Fristen, zu denen solche Wohnungen die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ verlieren. Bei Ausstellung einer Bestätigung nach § 18 WoBindG 1965 hat die Bewilligungsbehörde infolgedessen den Endzeitpunkt der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ nur unter dem Vorbehalt zu bestätigen, daß zu diesem Zeitpunkt die preisrechtlichen Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen durch eine Verordnung der Landesregierung nach § 3 dd Abs. 4 WBewG aufgehoben worden sind.

Im Gegensatz zu der bisherigen Regelung in § 41 I. WoBauG und § 71 II. WoBauG treten auch bei voller Rückzahlung der öffentlichen Darlehen Freistel lungswirkungen nicht mehr ein. Auch nach Rückzahlung der öffentlichen Mittel bleiben alle öffentlich geförderten Wohnungen des Bauvorhabens den gesetzlichen Vorschriften der Wohnraumbewirtschaftung, des Mieterschutzgesetzes und der Preisbindungsgesetze unterworfen.

b) Wenn die Rückzahlung von Darlehensmitteln oder die Einstellung von Zuschußzahlungen für eine Mietwohnung nach den bisherigen Bestimmungen der §§ 41 I. WoBauG und 71 II. WoBauG bzw. § 1 Abs. 2 BindG 1960 die Bindungsverpflichtungen hinsichtlich der geförderten Wohnung nicht beenden konnte,

so bleiben die Bindungsverpflichtungen aus der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ auch weiterhin bestehen, solange nicht nach §§ 15 und 16 WoBindG 1965 das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ eintritt.

Beispiel:

Der Schuldner hat bei einem Mietwohnungsvorhaben, das mehrere öffentlich geförderte Wohnungen enthält, entweder freiwillig oder nach Teilkündigung oder entsprechend einer Auflage der Wohnungsbehörde die öffentlichen Darlehensmittel für eine Wohnung oder einen Teil der Wohnungen zurückgezahlt. Da diese Teilrückzahlung nach den Bestimmungen der Wohnungsbaugesetze und nach § 1 Abs. 2 BindG 1960 die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ nicht beendet, bewirkt sie auch keine Bindungsbefreiung nach Mietpreisfreigabe, solange die Voraussetzungen in §§ 15 und 16 WoBindG 1965 nicht in vollem Umfang erfüllt sind.

c) Vollrückzahlung von Darlehensmitteln vor dem 1. 9. 1965

Sind die für eine Wohnung bewilligten öffentlichen Mittel vor Inkrafttreten des WoBindG 1965, also vor dem 1. 9. 1965, in einem Umfang zurückgezahlt worden, der eine Freistellung nach § 41 I. WoBauG bzw. § 71 II. WoBauG gestatten würde, so gilt die Wohnung bis zur Mietpreisfreigabe als öffentlich gefördert. Die Vorschriften der §§ 15 und 16 WoBindG 1965 sind nicht anzuwenden (§ 30 Abs. 2 WoBindG 1965). Es ist dabei aber zu beachten, daß nach § 30 Abs. 2 Satz 2 WoBindG 1965 eine Freistungswirkung nur dann eintritt, wenn die Gemeinde die Freistellungsverfügung vor dem 1. 9. 1965 erlassen hat. Unter dieser Voraussetzung bleiben die Freistungswirkungen nach § 41 I. WoBauG oder § 71 II. WoBauG für die nach Freistellung vermieteten Wohnungen erhalten. Ist dagegen eine Freistellungsverfügung bis zu diesem Zeitpunkt nicht erlassen worden, so gelten die Wohnungen nach § 30 Abs. 2 Satz 1 WoBindG 1965 weiterhin bis zur Mietpreisfreigabe als öffentlich gefördert mit der Wirkung, daß bis zu diesem Zeitpunkt nicht nur für bestehende, sondern auch für neu abgeschlossene Mietverhältnisse die Bestimmungen des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes, des Mieterschutzgesetzes und die preisrechtlichen Regelungen für öffentlich geförderte Wohnungen weiterhin Geltung haben. Erst bei Preisfreigabe endet für diese Wohnungen die Eigenschaft „öffentlich gefördert“.

d) Einstellung der Zahlung von Aufwendungsbeihilfen und Zinszuschüssen vor dem 1. 9. 1965

Waren Wohnungen nur mit Aufwendungsbeihilfen oder Zinszuschüssen öffentlich gefördert worden, so waren auch bei Einstellung dieser Zahlungen Freistungswirkungen nach § 41 I. WoBauG bzw. § 71 II. WoBauG nicht gegeben. Die Wohnungen behalten weiterhin die Eigenschaft „öffentlich gefördert“. Soweit die Einstellung der Zuschußzahlung vor dem 1. 9. 1965 erfolgt ist, bleiben diese Wohnungen bis zur Preisfreigabe öffentlich gefördert mit der Wirkung, daß die Bestimmungen des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes, des Mieterschutzgesetzes und der preisrechtlichen Regelungen für öffentlich geförderte Wohnungen weiterhin Geltung haben. Im Gegensatz zu der in §§ 15 und 16 WoBindG 1965 vorgesehenen Regelung endet aber bei einer Einstellung der Zahlung dieser öffentlichen Zuschüsse vor dem 1. 9. 1965 die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ endgültig bei Preisfreigabe (§ 30 Abs. 2 Satz 1 WoBindG 1965).

III. Mietpreiserhöhungen bei öffentlich geförderten Wohnungen

1. Wohnungen, bei denen die öffentlichen Mittel nach dem 31. 12. 1956 erstmalig bewilligt worden sind

Für Wohnungen, bei denen die öffentlichen Mittel erstmals nach dem 31. 12. 1956 bewilligt worden sind, die also den Bestimmungen des II. Wohnungsbaugesetzes unterliegen, gelten die Vorschriften des § 72 II. WoBauG in der Neufassung, die sich aus Art. I Nr. 31 WoBauÄndG 1965 ergibt. Für diese Wohnungen kommen die Vorschriften des III. Bundesmietengesetzes v. 24. August 1965 (BGBl. I S. 971) nicht zur Anwendung. Die preisrechtliche Zulässigkeit von Mieterhöhungen bestimmt sich nach § 72 Abs. 9 II. WoBauG:

- a) Wenn infolge nachträglicher Erhöhungen von Aufwendungen eine Mieterhöhung nach § 72 II. WoBauG zulässig ist, so ist diese Mieterhöhung nicht auf die in § 6 Abs. 1 III. BMG genannten Beträge beschränkt.
- b) Verzichtserklärungen des Bauherrn auf die Geltendmachung von Aufwendungen, die nach den Bestimmungen der II. BVO an sich zulässig sind, bleiben weiterhin wirksam (vgl. dazu § 29 Abs. 4 WoBindG 1965 und III D Nr. 2 meines RdErl. betr. Bildung und Sicherung der Kostenmiete für öffentlich geförderte Wohnungen nach Mietpreisfreigabe (Kostenmietebestimmungen) v. 11. 10. 1965 (MBl. NW. S. 1404 : SMBl. NW. 238).
- c) Eine Genehmigung der Bewilligungsbehörde für Mieterhöhungen ist nur erforderlich, soweit es sich aus § 72 Abs. 5 II. WoBauG ergibt.
- d) Für Wohnungen, für die nach § 72 Abs. 4 II. WoBauG die Vergleichsmiete gilt, ist ein Übergang auf die Kostenmiete nicht zulässig. Über die Zulässigkeit von Mieterhöhungen vgl. meinen RdErl. v. 5. 4. 1965 (MBl. NW. S. 454 : SMBl. NW. 238) betr. Vergleichsmiete im öffentlich geförderten Wohnungsbau.

- e) Preisrechtlich zulässige Mieterhöhungen sind bei bestehenden Mietverträgen nach den Bestimmungen des § 18 I. BMG dem Mieter gegenüber geltend zu machen, soweit nicht rechtswirksame Gleitklauseln im Mietvertrag eine andere Form der Mieterhöhung dem Mieter gegenüber gestatten.

2. Wohnungen, bei denen die öffentlichen Mittel vor dem 31. 12. 1956 erstmalig bewilligt worden sind

Die Zulässigkeit einer Mieterhöhung für öffentlich geförderte Wohnungen, bei denen die öffentlichen Mittel vor dem 31. 12. 1956 bewilligt worden sind und die nach dem 20. 6. 1948 bezugsfertig geworden sind, bestimmt sich nach den Vorschriften des Gesetzes zur Änderung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über weitere Maßnahmen auf dem Gebiet des Mietpreisrechts v. 24. August 1965 (BGBl. I S. 969). Entsprechend der bisherigen Gesetzssystematik wird in diesem Gesetz durch Art. I § 5 in das I. Wohnungsbaugesetz ein neuer § 30 d eingefügt; die §§ 32 Abs. 5 und 50 Abs. 1 I. WoBauG werden dieser Einfügung entsprechend geändert. Der Umfang der nunmehr zulässig werdenden Mieterhöhung ergibt sich aus § 6 III. BMG, das in Art. II des genannten Gesetzes (BGBl. I S. 971) bekanntgegeben wird.

a) Grundsatz

Nach § 6 III. BMG darf für öffentlich geförderten preisgebundenen Wohnraum die am 31. 12. 1965 preisrechtlich zulässige Miete um bis zu 0,30 DM je qm Wohnfläche monatlich erhöht werden, jedoch höchstens bis zu der Kostenmiete, die nach den Vorschriften der II. BVO (§ 7 Abs. 2 III. BMG) zu errechnen ist. Bei der Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung dürfen laufende Aufwendungen, insbesondere Zinsen für die Eigenleistung auch dann angesetzt werden, wenn sie in einer früheren Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht oder nur in geringerer Höhe in Anspruch genommen oder anerkannt worden sind oder wenn auf ihren Ansatz ganz oder teilweise verzichtet worden ist (§ 6 Abs. 1 letzter Satz III. BMG).

b) Preisrechtlich zulässige Miete

Die Errechnung der zulässigen Mieterhöhung erfordert also zunächst die Ermittlung der am 31. 12. 1965 preisrechtlich zulässigen Miete. In der als Anlage 1 diesem RdErl. beigefügten Wirtschaftlichkeitsberechnung erfolgt die Ermittlung der bisher preisrechtlich zulässigen Miete unter F des Formblattes. In meinem RdErl. v. 28. 10. 1963 (MBl. NW. S. 1891) mit den Ergänzungen meines RdErl. v. 28. 2. 1964 (MBl. NW. S. 423) — SMBl. NW. 238 — betr. Richtlinien für die Errechnung und Zulassung der Kostenmiete gemäß § 3 des Gesetzes über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen habe ich unter IV erläutert, in welcher Weise die preisrechtlich jeweils zu beachtende Ausgangsmiete und preisrechtlich zulässige Erhöhungen zu ermitteln sind. Diese Darlegungen gelten auch für die nach § 6 III. BMG durchzuführende Errechnung der preisrechtlich zulässigen Miete. Die richtige Errechnung, insbesondere der preisrechtlich zulässigen Erhöhungen, ist für die hier erforderliche Bestimmung der zulässigen Erhöhung nach § 6 III. BMG von besonderer Bedeutung, weil im Ergebnis die preisrechtlich zulässige Miete stets maximal nur um 0,30 DM pro qm Wohnfläche monatlich erhöht werden darf. Für die richtige Errechnung der preisrechtlich zulässigen Miete kann insbesondere die zulässige Erhöhung von Betriebskosten nach § 30 a Abs. 2 I. WoBauG (§ 20 NMVO 1962) von Bedeutung sein, soweit Erhöhungen der dort genannten Betriebskosten vor dem 31. 12. 1965 entstanden sind.

c) Fortbestand preisrechtlich zulässiger Vergütungen

Nach § 5 Abs. 2 NMVO 1962 bleiben „preisrechtlich zulässige Vergütungen für Nebenleistungen des Vermieters, die zwar die Wohnraumbenutzung betreffen, aber nicht allgemein üblich sind oder nur einzelnen Mietern zugute kommen“ zulässig, soweit diese Vergütungen bis zum Inkrafttreten der NMVO 1962 (1. 1. 1963) erhoben worden sind. Derartige Vergütungen waren nach § 4 der Neubaumietenverordnung v. 17. Oktober 1957 (BGBl. I S. 1736) und § 11 Abs. 3 Ziff. 3 der Mietenverordnung v. 20. November 1950 (BGBl. I S. 759) zulässig. Von dieser Möglichkeit der Zulassung einer Vergütung für die gekennzeichneten Vermieterleistungen ist in der Praxis der Bewilligungsbehörden bei öffentlich geförderten Wohnungen manchmal Gebrauch gemacht worden. Wenn die zulässige Richtsatzmiete nicht ausreichte, um die Kapitalkosten, gegebenenfalls auch den Abschreibungsbetrag, für die Herstellung von Zentralheizungsanlagen, Badeeinrichtungen oder einer sonstigen besonderen, damals nicht allgemein üblichen Ausstattung in der Miete unterzubringen, so wurde dem Vermieter unter Hinweis auf § 4 NMVO bzw. § 11 Abs. 3 Ziff. 3 der Mietenverordnung v. 20. November 1950 gestattet, in dem entsprechenden Umfange neben der Richtsatzmiete eine Vergütung zu erheben. Unterschiedlich war bei diesem Verfahren die Technik der Errechnung für Miete und Vergütung. Manche Bewilligungsbehörden haben die Herstellungskosten dieser besonderen Einrichtungen, die entsprechenden Aufwendungen für Kapitalkosten und die Abschreibung in die bei Bewilligung der öffentlichen Mittel oder Schlußabrechnung aufzustellende Wirtschaftlichkeitsberechnung zwar eingesetzt oder einsetzen lassen, aber trotz dieses Einsatzes für die durch die Richtsatzmiete nicht gedeckten Aufwendungen (auf Grund einer gesonderten Berechnung der gleichen Kapitalkosten und Abschreibungsbeträge) eine Vergütung zugelassen. Andere Bewilligungsbehörden haben dagegen dem Bauherrn gestattet, die insoweit für die besondere Ausstattung entstehenden

Anlage 1

Herstellungsaufwendungen aus der damals einzureichenden Wirtschaftlichkeitsberechnung herauszulassen und lediglich eine Sonderberechnung zur Ermittlung der preisrechtlich zulässigen Vergütung gefordert.

Da nach § 6 III. BMG der maximale Erhöhungsbetrag auf 0,30 DM monatlich begrenzt ist (und nicht wie in § 3 Abs. 3 BindG 1960 bei Vorliegen besonderer preisrechtlicher Verhältnisse variiert werden kann), müssen die hier dargelegten Fälle in folgender Weise behandelt werden:

1. Für die Errechnung der preisrechtlich zulässigen Miete nach § 6 III. BMG müssen derartige Vergütungen stets zu der eigentlichen Miete hinzugerechnet werden, um den Umfang der zulässigen Mieterhöhung richtig bestimmen zu können. In dem Formblatt für eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nach Anlage 1 sind daher die hier in Frage kommenden Vergütungen unter F III besonders ausgewiesen.

Anlage 3

In dem Formblatt für den Genehmigungsbescheid (Anlage 3) ist entsprechend unter Ziff. 5 die Möglichkeit vorgesehen, neben der Miete die bisher vereinbarten zusätzlichen Leistungen des Vermieters für derartige Ausstattungen weiterhin in Form einer Vergütung abzugelten.

2. In der Wirtschaftlichkeitsberechnung nach Anlage 1 ist zu prüfen, ob der Vermieter die Herstellungskosten dieser besonderen Ausstattung und die insoweit entstehenden Kapitalkosten und Abschreibungen in Ansatz gebracht hat. Das wird regelmäßig davon abhängen, ob diese Kosten und Aufwendungen entsprechend der jeweiligen früheren Verfahrensweise der örtlichen Bewilligungsbehörde in der früheren Wirtschaftlichkeitsberechnung enthalten waren, die der Bauherr ihr bei Bewilligung der öffentlichen Mittel oder Schlußabrechnung eingereicht hatte. Sind diese Aufwendungen in der jetzigen Wirtschaftlichkeitsberechnung enthalten, so muß von der errechneten Kostenmiete der Betrag abgezogen werden, der nach den Darlegungen zu 1. als preisrechtliche Vergütung weiterhin zugelassen ist und dementsprechend weiterhin neben der eigentlichen Miete als Vergütung vom Mieter zu zahlen ist. Sind dagegen die Herstellungsaufwendungen für derartige Ausstattungen in der Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht enthalten, so ist von der errechneten Kostenmiete ohne Abzug der Vergütung auszugehen.

d) Genehmigung der Kostenmiete

- aa) § 6 III. BMG bestimmt, daß eine Mieterhöhung bis zu dem Höchstbetrag von 0,30 DM nur zulässig ist, wenn die nach den Bestimmungen der II. BVO zu errechnende Kostenmiete entsprechend höher als die preisrechtlich zulässige Miete ist. Für die Errechnung dieser Kostenmiete gelten sinngemäß ebenfalls die Grundsätze, die ich in meinen RdErl. v. 28. 10. 1963 u. 28. 2. 1964 (SMBl. NW. 238) bekanntgegeben habe.
- bb) Da die Zuständigkeitsverordnung nach § 6 III. BMG der Landesregierung aus rechtlichen Gründen erst nach Inkrafttreten des III. BMG verkündet werden darf und deshalb erst am 3. November 1965 in Kraft tritt, dürfen Genehmigungsbescheide der Bewilligungsbehörde nach § 6 III. BMG frühestens zu diesem Zeitpunkt **rechtswirksam** erlassen werden. Da der Vermieter nach § 12 III. BMG seinen Mietern gegenüber die auf die Mieterhöhung gerichtete Erklärung bereits vom gleichen Termin an abgeben kann und die Mieterhöhung dann nach § 6 Abs. 3 III. BMG v. 1. 1. 1966 an bei rechtzeitiger Abgabe der Erklärung wirksam wird, werden die Bewilligungsbehörden voraussichtlich kurzfristig mit einer sehr großen Anzahl von Genehmigungsanträgen belastet. Bei der Bearbeitung dieser Genehmigungsanträge wird sich oft ergeben, daß die Berechtigung einzelner Aufwendungsansätze in der Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht ohne Rückfragen, Nachweise und dgl. aufgeklärt werden kann. Andererseits ist jedoch von den Bearbeitern zu beachten, daß nach dem Inhalt des § 6 III. BMG in jedem Falle eine Mieterhöhung nur im Umfang der dort genannten Höchstbeträge zulässig ist. Die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Mieterhöhung nach § 6 III. BMG sind daher immer schon dann gegeben, wenn die unstreitig berechtigten Aufwendungsansätze eine Aufwendungserhöhung im Umfang dieser Beträge ergeben. Wieweit darüber hinaus strittige Aufwendungsansätze gerechtfertigt sind, braucht in dem Verfahren nach § 6 III. BMG nicht geprüft zu werden, da die Berechtigung dieser Aufwendungserhöhungen erst nach Mietpreisfreigabe von Bedeutung ist, wenn der Vermieter eine weitere Mieterhöhung nach § 29 und § 8 WoBindG 1965 beantragt. Der Prüfungsvermerk auf dem Formblatt für die Wirtschaftlichkeitsberechnung ist infolgedessen entsprechend eingeschränkt.
- cc) Für die Zeit nach der Mietpreisfreigabe ist für die in § 8 Abs. 3 WoBindG 1965 genannten Wohnungen vorgesehen, daß für sie nicht die Kostenmiete, sondern die Vergleichsmiete gilt. Für die hier behandelte Mieterhöhung nach § 6 III. BMG ist jedoch auch für derartige Wohnungen ebenfalls die Ermittlung einer Kostenmiete gefordert. Wie ich bereits in meinem RdErl. v. 11. 10. 1965 (MBl. NW. S. 1404 SMBl. NW. 238) betr. Bildung und Sicherung der Kostenmiete für öffentlich geförderte Wohnungen nach Mietpreisfreigabe (Kostenmietebestimmungen) unter IV dargelegt habe, führt die Bestimmung einer Kostenmiete für die in § 8 Abs. 3 WoBindG 1965 genannte Gruppe von Wohnungen auf der Grundlage der jetzt

geltender II. BVO zu sachlich unbefriedigenden Ergebnissen, solange nicht die vom Gesetzgeber vorgesehene neue Verordnung erlassen worden ist.

Für die in § 6 III. BMG vorgesehene Mieterhöhung sind insoweit praktische Auswirkungen jedoch nicht zu befürchten, weil gegenwärtig die Errechnung der Kostenmiete nur zu einer Erhöhung der preisrechtlich zulässigen Miete um 0,30 DM pro qm Wohnfläche monatlich führen kann.

Für die Technik der Kostenmieterrechnung ist jedoch zu beachten, daß für diese Gruppe von Wohnungen die Errechnung der Kostenmiete nicht aus einer Durchschnittsmiete für das Bauvorhaben erfolgen kann, weil für die Eigentümerwohnung eine Miete nicht zu errechnen ist. Infolgedessen muß zur Bestimmung der Miete für die Zweit- oder Einliegerwohnung der anteilige Grundstücks- und Gebäudewert, der dieser Wohnung zugerechnet werden kann, zunächst in dem als Anlage 2 beigefügten Formblatt ermittelt werden. Im übrigen verweise ich auf die Darlegungen zu II C Nr. 5 meines RdErl. v. 28. 10. 1963 (SMBL. NW. 238).

Anlage 2

IV. Gebühren

Es erscheint mir unbedenklich, wenn für die erforderliche Verwaltungstätigkeit bei der Genehmigung von Mieterhöhungen nach § 6 III. BMG eine Gebühr entsprechend Tarif Nr. 32 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung (AVwGebO) NW. v. 19. Dezember 1961 i. d. F. der VO v. 23. Oktober 1962 GV. NW. S. 557) — SGV. NW. 2011 — erhoben wird. Die Gebühr soll in einem angemessenen Verhältnis zu der Verwaltungstätigkeit errechnet werden und in keinem Fall die Mieterhöhung für 2 Monate übersteigen, die gemäß § 6 III. BMG genehmigt wird. Für Gemeinnützige Wohnungsunternehmen besteht insoweit kein gesetzlicher Anspruch auf Gebührenbefreiung.

V. Überprüfung der Nutzungsberechtigung

Durch die Bestimmungen des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen ist klargestellt, daß öffentlich geförderte Wohnungen auch nach Aufhebung der Wohnungszwangswirtschaft ausschließlich den im Gesetz genannten begünstigten Personenkreisen vorbehalten sind. Die Überwachung der ordnungsmäßigen Belegung wird nach Aufhebung der Wohnungszwangswirtschaft den Bewilligungsbehörden übertragen (vgl. meinen RdErl. v. 30. 9. 1965 betr. Gebrauch öffentlich geförderter Wohnungen nach Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung (Nutzungsrichtlinien) — (MBL. NW. S. 1372 / SMBL. NW. 238). Nach den gemachten Erfahrungen ist es für eine ordnungsmäßige Kontrolle der öffentlich geförderten Wohnungen von entscheidender Bedeutung, daß schon vor Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung die Wohnungsämter überprüfen, ob die öffentlich geförderten Wohnungen ordnungsgemäß von Personen genutzt werden, die für solche Wohnungen bezugsberechtigt sind. In dem Antragsformular Anlage 1 ist daher vorgesehen, daß die Antragsteller anläßlich von Mieterhöhungsanträgen eine Liste der gegenwärtigen Bezieher der öffentlich geförderten Wohnungen ihres Bauvorhabens beifügen. Diese Liste ist von der Bewilligungsbehörde der örtlichen Wohnungsbehörde zuzuleiten. Die örtliche Wohnungsbehörde hat zu überprüfen, ob für diese Wohnungen eine Zuteilung durch Benutzungsgenehmigung oder Zuweisung erfolgt ist. Ist eine solche Zuteilung bei der örtlichen Wohnungsbehörde nicht erfolgt oder nicht feststellbar, so ist von ihr für eine entsprechende Aufklärung und Bereinigung der Zweifelsfälle Sorge zu tragen. Über das Ergebnis ihrer Prüfung hat die örtliche Wohnungsbehörde der Bewilligungsbehörde unter Wiederbeifügung der Liste Mitteilung zu machen.

An die Gemeinden und Gemeindeverbände

— als Bewilligungsbehörden im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau, als Wohnungsbehörden und als Wohnungsaufsichtsbehörden —,

Regierungspräsidenten

— als Wohnungsaufsichtsbehörden und als Bewilligungsbehörden im Bergarbeiterwohnungsbau —,

Landesbaubehörde Ruhr, Essen

— als Bewilligungsbehörde im Bergarbeiterwohnungsbau —,

Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf.

Anlage 1

Antrag auf Genehmigung der Kostenmiete für Wohnungen, bei denen die öffentlichen Mittel vor dem 31. 12. 1956 bewilligt worden sind, **nach § 6 III. BMG**

.....
.....
.....
(Name und Anschrift des Antragstellers
oder Vertreters)

An

.....
.....
.....
.....

Betr.: Baugrundstück:
(Ort, Straße, Nr.)

Eigentümer:
(Name) (Anschrift) (Ruf-Nr.)

Bewilligungsbescheid: Nr. vom der
(Bewilligungsbehörde)

Für die mit dem oben angegebenen Bewilligungsbescheid öffentlich geförderten Wohnungen beantrage ich die Genehmigung einer Mieterhöhung gemäß § 6 des Dritten Mietengesetzes vom 24. August 1965 (BGBl. I S. 971).

Eine Liste der gegenwärtigen Benutzer der öffentlich geförderten Wohnungen des Bauvorhabens unter Angabe der Lage der Wohnungen in dem Hause füge ich bei.

Von den Hinweisen des Merkblattes auf der Rückseite dieses Antrages habe ich Kenntnis genommen.

Ich versichere die Richtigkeit der von mir gemachten Angaben.

.....
(Unterschrift)

Merkblatt

I. Vor Ausfüllung des Formblattes beachten!

1. Für Bauvorhaben, bei denen die öffentlichen Mittel **nach dem 31. 12. 1956** bewilligt worden sind, bedarf es für Mieterhöhungen nicht der Ausfüllung des nachfolgenden Formblattes. Für diese Wohnungen sind Mieterhöhungen auf Grund des § 6 des III. Bundesmietengesetzes nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Mieterhöhungen für derartige Wohnungen bestimmt sich nach § 72 Abs. 5 des II. Wohnungsbaugesetzes. Nähere Auskunft über die Voraussetzungen und die Durchführung von Mieterhöhungen bei derartigen Wohnungen erteilt gegebenenfalls die Bewilligungsbehörde.
2. Dagegen bedarf es für alle Bauvorhaben, bei denen die öffentlichen Mittel **nach dem 20. 6. 1948 und vor dem 31. 12. 1956** bewilligt worden sind, zur Durchführung einer Mieterhöhung nach § 6 des III. Bundesmietengesetzes stets einer Genehmigung der Bewilligungsbehörde und der Ausfüllung des folgenden Formblattes.
 - a) Enthält das Bauvorhaben **nur Mietwohnungen**, die mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind, so füllen Sie bitte in der folgenden Wirtschaftlichkeitsberechnung auf der ersten Seite die Nr. 1 aus und beachten Sie die dort angegebenen weiteren Anweisungen.
 - b) Enthält das Bauvorhaben außer öffentlich geförderten Mietwohnungen auch andere Wohnungen oder gewerbliche Räume, so müssen die **Gesamtkosten** des Bauvorhabens und die auf die öffentlich geförderten Wohnungen entfallenden **anteiligen Gesamtkosten** errechnet werden, die bei Herstellung des Bauvorhabens entstanden sind. Wenn eine solche Teilwirtschaftlichkeitsberechnung für das Bauvorhaben bisher nicht erfolgt ist, so ist für die Errechnung der Gesamtkosten und für die Verteilung der Anteile dieser Kosten zunächst ein Formblatt zu benutzen, wie es gegenwärtig bei jetzt erstellten Bauvorhaben im öffentlich geförderten Wohnungsbau für eine Teilwirtschaftlichkeitsberechnung im Gebrauch ist. Die Stelle, an die Sie den Antrag richten, gibt Ihnen darüber nähere Auskunft. Nach Ermittlung der Gesamtkosten und der anteiligen Gesamtkosten für Ihr Bauvorhaben füllen Sie dann in der folgenden Wirtschaftlichkeitsberechnung auf der ersten Seite die Nr. 2 aus. Besteht dagegen bereits eine Teilwirtschaftlichkeitsberechnung für die öffentlich geförderten Wohnungen, z. B. weil sie früher bereits für einen Antrag auf Senkung der Zinsen für die gewährten öffentlichen Mittel erstellt worden ist, so können Sie diese Teilwirtschaftlichkeitsberechnung benutzen und füllen in der folgenden Wirtschaftlichkeitsberechnung auf der ersten Seite die Nr. 3 aus.
 - c) Ist Ihr Bauvorhaben als **Eigenheim**, als **Kaufeigenheim** oder als **Kleinsiedlung** mit öffentlichen Mitteln gefördert worden und haben Sie darin eine Wohnung vermietet, so kann die Kostenmiete nur für die vermietete Wohnung ermittelt werden. Zur Ermittlung dieser Miete muß der anteilige Grundstücks- und Gebäudeherstellungswert festgestellt werden, der der vermieteten Wohnung zuzurechnen ist. Deshalb muß vor Ausfüllung der folgenden Wirtschaftlichkeitsberechnung zunächst das Formblatt „Ermittlung der anteiligen Gesamtkosten bei Eigenheimen und Kleinsiedlungen mit 2 Wohnungen“ ausgefüllt werden, das gleichzeitig von mir bekanntgegeben worden ist. Die mit Hilfe dieses Formblattes ermittelten anteiligen Gesamtkosten für die **vermietete Wohnung** tragen Sie in der folgenden Wirtschaftlichkeitsberechnung auf der ersten Seite unter A I Nr. 4 ein.

Sie werden dabei darauf aufmerksam gemacht, daß diese Art der Wirtschaftlichkeitsberechnung zunächst nur für die Mieterhöhung nach § 6 des III. Bundesmietengesetzes Geltung hat, weil möglicherweise eine weitere Verordnung der Bundesregierung, die zur Zeit noch nicht erlassen worden ist, andere Anweisungen für die Mietermittlungen bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen enthalten wird.
3. a) In dem **Abschnitt A II „Finanzierungsplan“** der Wirtschaftlichkeitsberechnung sind die Finanzierungsmittel und Kapitalkosten aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung zu übernehmen, die bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel bzw. bei der Schlußabrechnung des Bauvorhabens erstellt wurde, soweit nicht die dort angeführten Finanzierungsmittel durch andere Mittel ersetzt worden sind. Soweit Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen aufzustellen sind, sind die für die öffentlich geförderten Wohnungen ausschließlich bestimmten Mittel voll in der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung für die öffentlich geförderten Wohnungen anzusetzen. Die übrigen Fremd- und Eigenmittel sind anteilig zu verteilen.
- b) Soweit **Aufbaudarlehen** für den Wohnungsbau in der ursprünglichen Finanzierung enthalten waren, die inzwischen ganz oder teilweise in Hauptentschädigung umgewandelt worden sind, kann der Darlehensbetrag im Finanzierungsplan unter „Fremdmittel“ in der senkrechten Spalte 1 mit dem vollen Betrag des Aufbaudarlehens ausgewiesen werden; in der senkrechten Spalte 3 dagegen nur noch mit dem Betrag, der nicht als Hauptentschädigung anerkannt wurde und infolgedessen „Aufbaudarlehen“ verblieben ist. Der als Hauptentschädigung anerkannte Betrag kann in der waagerechten Spalte 3 „Eigenleistung“ unter 3 b) in der letzten Spalte angesetzt werden.

4. a) Entsprechend dieser Aufstellung der Finanzierungsmittel sind in dem **Abschnitt A III „Aufstellung der Aufwendungen“** die Kapitalkosten zu errechnen. Eigenkapitalzinsen dürfen unter A III Nr. 1.2 auch dann angesetzt werden, wenn in der bisherigen Wirtschaftlichkeitsberechnung ein Ansatz nicht oder nur in geringerer Höhe in Anspruch genommen oder anerkannt worden ist oder wenn auf einen Ansatz ganz oder teilweise verzichtet wurde. Die Verzinsung der Eigenleistung darf gemäß § 20 der II. Berechnungsverordnung für den Teil der Eigenleistung, der 15 v.H. der Gesamtkosten (bzw. der anteiligen Gesamtkosten) des Bauvorhabens nicht übersteigt, mit 4 % angesetzt werden; für den über 15 v.H. der Gesamtkosten hinausgehenden Teil der Eigenleistung kann der im Zeitpunkt der Bewilligung der öffentlichen Mittel marktübliche Kapitalmarktzins — in der Regel 6 % — angesetzt werden.

- b) Bei den Bewirtschaftungskosten darf die Abschreibung 1 v.H. der Baukosten (A III Nr. 2.1) nicht übersteigen, jedoch dürfen für Herstellungskosten von Anlagen und Einrichtungen in dem Bauvorhaben, die eine mutmaßlich kürzere Lebensdauer (z. B. Zentralheizungen, Boiler) haben, mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde höhere Abschreibungssätze angesetzt werden. Nähere Auskunft darüber erteilt die Bewilligungsbehörde.

c) **Verwaltungskosten** (A III Nr. 2.2)

dürfen bei Mietwohnungen mit 60,— DM jährlich je Wohnung, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen jedoch nur je Wohngebäude angesetzt werden. Bei vermieteten Zweitwohnungen in Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen darf daher nur 30,— DM in dieser Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzt werden.

d) **Betriebskosten** (A III Nr. 2.3)

In der bei Bewilligung der öffentlichen Mittel oder bei Schlußabrechnung erteilten früheren Wirtschaftlichkeitsberechnung sind manchmal die Kosten der Wasserversorgung, des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage und der zentralen Heizungsanlage oder des Betriebs des Fahrstuhls als „Betriebskosten“ in Ansatz gebracht worden. Die Kosten für diese Aufwendungen können in Zukunft als Umlagen neben der Miete vom Mieter erhoben werden; deshalb sind diese Betriebskosten in 2.32 bis 2.35 der jetzigen Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht mehr in Ansatz zu bringen.

Die übrigen Betriebskosten sind in Spalte 3 nach ihrer jetzigen Höhe anzugeben. Die Bewilligungsbehörde ist berechtigt, die Richtigkeit der angesetzten Beträge zu überprüfen.

e) **Instandhaltungskosten** (A III Nr. 2.4)

dürfen jetzt mit 3,10 DM je qm Wohnfläche im Jahr angesetzt werden. In Wohnungen, bei denen ein eingerichtetes Bad oder eine eingerichtete Dusche fehlt, verringert sich dieser Satz um 0,35 DM. Der Satz erhöht sich bei Vorhandensein einer zentralen Heizungsanlage um 0,30 DM, bei Vorhandensein eines Fahrstuhls um 0,20 DM, bei Vorhandensein einer maschinellen Wascheinrichtung des Vermieters um 0,15 DM je qm Wohnfläche im Jahr. Hat der Mieter die Kosten der sogenannten kleinen Instandhaltung (wie etwa Beseitigung kleinerer Schäden an den Installationsgegenständen) im Mietvertrag übernommen, so verringert sich der Satz um 0,25 DM je qm Wohnfläche im Jahr.

5. **Zinsersatz**

Das System der II. BVO läßt den Ansatz einer „Sondertilgung“ nicht mehr zu. Statt dessen kann unter den Voraussetzungen, die in § 22 II. BVO dargelegt sind, mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde ein „Zinsersatz“ als Aufwendung in Ansatz gebracht werden. Nähere Mitteilungen darüber erhalten Sie gegebenenfalls bei der Bewilligungsbehörde, wenn Sie die Zustimmung beantragen. Dementsprechend ist in der Wirtschaftlichkeitsberechnung A III Nr. 3 auszufüllen.

6. **Aufstellung der Wertverbesserungen** (Abschnitt B und C des Formblattes)

Wertverbesserungen, die der Bauherr nach Fertigstellung des Bauvorhabens durchgeführt hat, rechtfertigten bis zum Inkrafttreten der NMVO 1962 keine Mieterhöhung. Wertverbesserungen sind

- a) bauliche Verbesserungen oder Einrichtungen,
- b) die Anlage oder der Ausbau einer Verkehrsfläche oder einer Kanalisation,
- c) der Hausanschluß an Versorgungsleitungen, wenn durch die Maßnahmen der Gebrauchswert des Wohnraums erhöht oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf die Dauer verbessert worden sind.

Soweit solche Wertverbesserungen nicht auf Grund einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung des Bauherrn durchgeführt worden sind, war eine Mieterhöhung nach § 18 NMVO 1962 nur zulässig, wenn die Bewilligungsstelle den Wertverbesserungen zugestimmt hat. Soweit eine demnach erforderliche Zustimmung der Bewilligungsbehörde noch nicht erteilt worden ist, kann sie gleichzeitig beantragt werden.

7. Preisrechtlich zulässige Miete (Abschnitt F des Formblatts)

- a) Für die Ermittlung der nach § 6 III. BMG zulässigen Miete ist die Feststellung der bisher preisrechtlich zulässigen Miete von besonderer Bedeutung. Die verschiedenen Möglichkeiten, mit denen ursprünglich die preisrechtlich zulässige Miete je nach Art des Bauvorhabens und der Einrichtungszeit bestimmt wurde, sind in der Wirtschaftlichkeitsberechnung unter F I angeführt.

Läßt sich aus Ihren Unterlagen die für Ihr Bauvorhaben in Frage kommende ursprünglich preisrechtlich zulässige Miete nicht ermitteln, so wenden Sie sich an die Bewilligungsbehörde.

- b) In dem Teil F II der Wirtschaftlichkeitsberechnung sind die preisrechtlich zulässigen Mieterhöhungen angeführt, die für die Zeit bis zum 31. 12. 1965 für Ihr Bauvorhaben möglicherweise in Frage kommen.

Zu c)

Nach § 30 a Abs. 2 I. WoBauG konnten Mehrbelastungen des Vermieters umgelegt werden, die nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel (bzw. Schlußabrechnung) dadurch eingetreten sind, daß sich die für ein Jahr ergebenden

1. laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, namentlich die Grundsteuer, jedoch nicht die Hypothekengewinnabgaben,
2. Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr,
3. Kosten der Entwässerung,
4. Kosten der Schornsteinreinigung oder
5. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

erhöht haben, oder daß derartige Kosten neu entstanden sind. Eine Mieterhöhung wegen der Erhöhung anderer Betriebskosten war preisrechtlich nicht zulässig.

Zu e)

Über die bisherige preisrechtliche Zulässigkeit von Mieterhöhungen wegen Wertverbesserungen siehe Nr. 6 dieses Merkblattes.

- c) In dem Abschnitt F III sind die Beträge anzuführen, die Sie von Ihrem Mieter neben der eigentlichen Miete unter der Bezeichnung „Umlagen, Vergütungen, Zuschläge“ oder anderen Bezeichnungen erheben. Nicht anzuführen brauchen Sie Umlagen, die Sie von Ihrem Mieter für die Kosten des Wasserverbrauchs, die Kosten des Betriebs einer zentralen Heizung und Warmwasserversorgungsanlage sowie einer zentralen Brennstoffversorgungsanlage oder für die Kosten des Betriebs eines Fahrstuhls erheben. Ebenso brauchen Sie nicht anzuführen Zuschläge wegen der Benutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken und Untermietzuschläge.

Anzuführen sind dagegen insbesondere Beträge, die Sie von Ihren Mietern neben der Miete als Ausgleich für die Kosten der Herstellung einer besonderen Wohnungsausstattung fordern (z.B. Aufwendungen zur Herstellung einer Badeeinrichtung, einer Zentralheizung, einer Gemeinschaftsantenne oder dgl.). Die Mitteilung solcher sonstigen Zahlungen neben der Miete, die Sie von Ihren Mietern verlangen, ist für die Entscheidung der Bewilligungsbehörde wichtig, ob Sie auch in Zukunft derartige Leistungen neben der von der Bewilligungsbehörde nach § 6 III. BMG genehmigten Miete fordern dürfen.

Erfolgen in diesem Abschnitt keine Mitteilungen, so dürfen Sie für die Zukunft für die Wohnraumbenutzung nur die in dem Genehmigungsbescheid genannte Miete und die dort erwähnten Umlagen und Zuschläge von Ihren Mietern erheben.

8. Die Aufstellung dieser Wirtschaftlichkeitsberechnung ist nur für die Genehmigung einer Mieterhöhung nach § 6 III. BMG bestimmt. Eine Überprüfung der Wirtschaftlichkeitsberechnung durch die Bewilligungsbehörde erfolgt daher auch nur in dem dafür notwendigen Umfange.

II. Durchführung von Mieterhöhungen

1. Mieterhöhungen können Sie bei bestehenden Mietverhältnissen Ihren Mietern gegenüber rechtswirksam unter Beachtung der Vorschriften des § 18 I. Bundesmietengesetz durchführen.
 - a) Der Vermieter muß dem Mieter gegenüber schriftlich erklären, daß das bisherige Mietentgelt auf das von der Bewilligungsbehörde genehmigte Entgelt erhöht werden soll.
 - b) Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr der Grund für die Zulässigkeit der Mieterhöhung (§ 6 III. BMG) bezeichnet und die Berechnung mitgeteilt ist. Regelmäßig wird insoweit die Beifügung der Genehmigung der Bewilligungsbehörde genügen.
 - c) Die Erklärung des Vermieters, die frühestens am 1. 11. 1965 abgegeben werden kann, hat die Wirkung, daß von dem Ersten des auf die Erklärung folgenden Monats an das erhöhte Entgelt an die Stelle des bisher zu entrichtenden

- Entgelts tritt; wird die Erklärung erst nach dem 15. eines Monats abgegeben, so tritt diese Wirkung von dem Ersten des übernächsten Monats an ein.
- d) Der Vermieter hat dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die Wirtschaftlichkeitsberechnung zu gewähren.
 - e) Dem Vermieter steht das Recht zur einseitigen Mieterhöhung nicht zu, soweit und solange eine Erhöhung der Miete durch ausdrückliche Vereinbarung mit dem Mieter oder einem Dritten ausgeschlossen ist, oder der Ausschluß sich aus den Umständen ergibt (§ 19 I. BMG).
2. Die Forderung höherer Mieten oder unerlaubter einmaliger Mieterleistungen ist unzulässig. Entgegenstehende Vereinbarungen mit dem Mieter sind kraft Gesetzes unwirksam (§§ 29, 29 a und 30 I. BMG).

III. Nutzung der öffentlich geförderten Wohnung

Gleichzeitig mit dem Antrag auf Genehmigung einer Mieterhöhung sollen Sie eine Liste der gegenwärtigen Mieter des Bauvorhabens der Bewilligungsbehörde einreichen. Prüfen Sie bitte, ob der Wohnungsbezug durch das Wohnungsamt schriftlich genehmigt ist. Auch der Selbstbezug der öffentlich geförderten Wohnung durch den Eigentümer bedarf der Genehmigung des Wohnungsamtes. Liegt eine schriftliche Genehmigung des Wohnungsamtes (Zuteilung, Zuweisung) nicht vor, so beantragen Sie zweckmäßig zur Vermeidung von Weiterungen alsbald nachträglich die erforderliche Genehmigung.

Wirtschaftlichkeitsberechnung für öffentlich geförderte Wohnungen bei Mieterhöhungen

A I Gesamtkosten des Bauvorhabens und anteilige Gesamtkosten für öffentlich geförderte Wohnungen

- *) 1. Das Bauvorhaben enthält nur Mietwohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind.
- 1.1 Die von der Bewilligungsstelle anerkannten Gesamtkosten des Bauvorhabens betragen nach der bei der Bewilligung der öffentlichen Baudarlehen / der Schlußabrechnung *) anerkannten Wirtschaftlichkeitsberechnung DM
- 1.2 In der Summe zu 1.1 sind folgende Herstellungskosten (nicht spätere Wertverbesserungen gemäß Abschn. B des Formblattes) nicht berücksichtigt worden, weil sie mir erst nach der Anerkennung gemäß 1.1 bekanntgeworden sind. Diese zusätzlichen Herstellungskosten werden in einer Anlage errechnet. Sie betragen DM
- 1.3 Summe 1.1 + 1.2 DM
(Bei A II u. A III des Formblattes Spalten 1 u. 3 ausfüllen)
-
- *) 2. Das Bauvorhaben enthält außer öffentlich geförderten Mietwohnungen auch andere Wohnungen oder gewerbliche Räume. Für die mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen des Bauvorhabens wurde zur Prüfung eines Antrages auf Zinssenkung für das öffentliche Baudarlehen bereits eine Teilwirtschaftlichkeitsberechnung vom aufgestellt. Diese Teilwirtschaftlichkeitsberechnung befindet sich bei den Bewilligungsakten / füge ich in der Anlage bei. *)
- 2.1 Nach dieser Teilwirtschaftlichkeitsberechnung betragen die anteiligen Gesamtkosten für die öffentlich geförderten Wohnungen DM
(Bei A II u. A III des Formblattes Spalten 1 u. 3 ausfüllen)
-
- *) 3. Das Bauvorhaben enthält außer öffentlich geförderten Mietwohnungen auch andere Wohnungen oder gewerbliche Räume. Für die mit öffentlichen Mitteln geförderten Mietwohnungen des Bauvorhabens, für die eine Mieterhöhung beantragt wird, wird eine (erstmalig aufgestellte) Teilwirtschaftlichkeitsberechnung für die Gesamtkosten und die anteiligen Gesamtkosten der öffentlich geförderten Wohnungen als Anlage beigelegt.
- 3.1 Nach dieser Teilwirtschaftlichkeitsberechnung für die öffentlich geförderten Wohnungen ergeben sich die folgenden anteiligen Gesamtkosten DM
(Bei A II u. A III des Formblattes Spalten 2 u. 3 ausfüllen)
-
- *) 4. Das Bauvorhaben ist als Eigenheim (Kaufeigenheim) oder Kleinsiedlung gefördert oder anerkannt. Es enthält 2 Wohnungen. Die Mieterhöhung wird für die vermietete Hauptwohnung / zweite Wohnung *) beantragt. Die errechneten anteiligen Gesamtkosten für diese Wohnung ergeben sich aus dem beigefügten Formblatt „Ermittlung der anteiligen Gesamtkosten bei Eigenheimen und Kleinsiedlungen mit zwei Wohnungen“. Demnach ergeben sich für die Wohnung, für die die Zulassung der Mieterhöhung beantragt wird, folgende anteilige Gesamtkosten: DM. (Bei A II und A III des Formblattes Spalten 2 und 3 ausfüllen!)

*) Nichtzutreffendes streichen.

A II Finanzierungsplan**Aufstellung der Finanzierungsmittel**

	Finanzierungsplan nach der Wirtschaft- lichkeitsberechnung bei Bewilligung oder Schlußabrechnung (A I 1) oder bei Zins- senkung für die öffent- lichen Mittel (A I 2)		Jetziger Finanzierungsplan			
			für das gesamte Bau- vorhaben bei Teil- wirtschaftlichkeits- berechnung gem. A I 3 und 4		für die öffentlich geförderten Wohnungen (stets auszufüllen)	
	Betrag DM	Zin- sen ‰	Betrag DM	Zin- sen ‰	Betrag DM	Zin- sen ‰
	1		2		3	
1. Fremdmittel						
1.1 Dinglich gesicherte Fremd- mittel						
1.11 Darlehen d.....						
1.12 Darlehen d.....						
1.13 Darlehen d.....						
1.14 Darlehen d.....						
1.2 Sonstige Fremdmittel						
1.21 Darlehen d.....						
1.22 Darlehen d.....						
2. Nicht rückzahlbare Baukostenzuschüsse						
a)						
b)						
c)						
3. Eigenleistungen						
a) in der bisherigen Wirt- schaftlichkeitsberechnung anerkannte Eigenleistung			./.		./.	
b) jetzige Eigenleistung	./.	./.				
4. Finanzierungsmittel						

Aufwendungen		
gem. Abschnitt A II Sp. 1	gem. Abschnitt A II Sp. 2	gem. Abschnitt A II Sp. 3
1	2	3
Übertrag:		
2.4 Instandhaltungskosten		
..... qm Wohnfläche x DM		
2.5 Mietausfallwagnis (2% d. Jahresmiete)		
3. Zinssersatz zur Aufbringung erhöh- ter Tilgungen		
a) Anerkannte Sondertilgung nach I. BVO	..	..
b) Zinssersatz nach II. BVO	..	
4. Aufwendungen insgesamt:		
5. abzüglich der Erträge aus Umlagen und Vergü- tungen, soweit sie zur Deckung von Kosten dienen, die bei der Berechnung gem. Sp. 1 bereits unter den Aufwendungen angesetzt worden sind	..	..
6. Verbleibende Aufwendungen für die Berechnung nach Sp. 3	..	..

B. Aufstellung der Wertverbesserungen

1. Von der Bewilligungsbehörde wurden nach dem Zeitpunkt zu A I bereits folgende Wertverbesserungen durch Bescheid vom
genehmigt:

Hierfür aufgewendete Kosten (Berechnung lt. Anlage)

2. Außerdem sind folgende Wertverbesserungen vorgenommen worden, für die die Genehmigung bei der Bewilligungsbehörde gesondert gleichzeitig beantragt wird:

Hierfür aufgewendete Kosten (Berechnung lt. Anlage)

3. Summe der Kosten der Wertverbesserungen (diese Kosten sind in den zu A I angegebenen Beträgen nicht enthalten)

Alle Wertverbesserungen für das Bauvorhaben (nur bei Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen) DM	Anteil der Wertverbesserungen für die öffentl. geförderten Wohnungen (stets auszufüllen) DM
1	2
..	

C. Finanzierung der anteiligen Wertverbesserungen für die öffentlich geförderten Wohnungen

1. Darlehen d..... DM
..... % Zinsen % Tilgung

2. Darlehen d..... DM
..... % Zinsen % Tilgung

3. Eigenleistungen DM
..... % Zinsen % Zinsen

4. Summe der Finanzierungsmittel DM

D. Aufwendungen für die Wertverbesserungen

1. Zinsen für das Darlehen C 1.	.....	DM
2. Zinsen für das Darlehen C 2.	.....	DM
3. Zinsen für die Eigenleistungen	.....	DM
4. a) Abschreibung für jährl. .... %	.....	DM
b) Abschreibung für jährl. .... %	.....	DM
c) Abschreibung für jährl. .... %	.....	DM
5. Sonstige Betriebskosten (Wartung usw.)	.....	DM
6. Summe der laufenden Aufwendungen für die Wertverbesserungen zu B	.....	DM

E. Errechnung der Durchschnittsmiete

1. Summe der laufenden Aufwendungen zu A III 4 Spalte 3	.....	DM
2. Summe der laufenden Aufwendungen zu D 6 Spalte 2	+	DM
3. Jetzige laufende Aufwendungen für die öffentlich geförderten Wohnungen insgesamt	.....	DM

Die Durchschnittsmiete beträgt demnach

$$\frac{\text{.....}}{(\text{Betrag zu E 3})} : 12 : \frac{\text{.....}}{(\text{Wohnfläche})} = \text{..... DM/qm/mtl.}$$

F. Bisher preisrechtlich zulässige Miete**I. Ursprünglich zulässige Miete für Wohnungen, für die die öffentlichen Mittel vor dem 31. 12. 1956 bewilligt wurden:**

- 1.1 Von der Bewilligungsbehörde wurde bei Bewilligung der öffentlichen Mittel / Anerkennung der Schlußabrechnung*) folgende Durchschnittsmiete festgesetzt oder zugrunde gelegt: DM/qm/mtl.
- 1.2 Von der Bewilligungsbehörde wurden bei Bewilligung der öffentlichen Mittel / Anerkennung der Schlußabrechnung*) die in der Anlage für die einzelnen Wohnungen aufgeführten Einzelmieten festgesetzt oder anerkannt, die folgende Durchschnittsmiete ergeben: DM/qm/mtl.
- 1.3 Von der Bewilligungsbehörde wurde bei Bewilligung der öffentlichen Mittel / Anerkennung der Schlußabrechnung*) folgender Mietwert festgesetzt: (falls für die einzelnen Wohnungen unterschiedliche Mietwerte festgesetzt wurden, ist wie zu 1.2 ein Durchschnittswert zu errechnen) DM/qm/mtl.
- 1.4 Die Preisbehörde in hat vor dem 1. 8. 1960 am (Aktz.:) für die öffentlich geförderten Wohnungen folgende Miete festgesetzt: (falls für einzelne Wohnungen unterschiedliche Festsetzungen erfolgten, Durchschnittsmiete wie zu 1.2 errechnen.) DM/qm/mtl.
- 1.5 Das Bauvorhaben wurde im vereinfachten Verfahren erstellt. Ich habe selbstverantwortlich bei Fertigstellung folgende Durchschnittsmiete für die öffentlich geförderten Wohnungen gefordert: DM/qm/mtl.

*) Nichtzutreffendes streichen.

II. Später preisrechtlich zulässige Erhöhungen

(Nur ausfüllen bei Wohnungen der in F I des Formblattes angegebenen Arten. Für die in F I bezeichneten Wohnungen kommen nach den preisrechtlichen Bestimmungen die unten angegebenen preisrechtlichen Mieterhöhungsmöglichkeiten in Betracht. Der Antragsteller hat nur anzugeben, ob und mit welchen Durchschnittsbeträgen pro qm'mtl. er von den angeführten Mieterhöhungsmöglichkeiten seinen Mietern gegenüber vor dem 31. 12. 1965 Gebrauch gemacht hat.)

- a) Mieterhöhung nach § 10 des Ersten Bundesmietengesetzes.
(Nur zulässig bei Mittelbewilligung vor dem 25. 8. 1953, falls Mieterhöhung bis zum 1. 8. 1960 erfolgt ist.) DM/qm'mtl.
- b) Nach § 30 a Abs. 1 I. WoBauG (§ 17 NMVO 1962) 0.10 DM/qm'mtl.
- c) Nach § 30 a Abs. 2 I. WoBauG (§ 20 NMVO 1962)
(Nur für die in den angegebenen Gesetzesbestimmungen genannten Betriebskosten.) DM/qm'mtl.
- d) Nach § 30 b I. WoBauG (§ 17 NMVO 1962)
(Nur bei erteilter Bescheinigung durch die Bew.-Behörde.) DM/qm'mtl.
- e) Nach § 18 NMVO 1962
(Nur bei erteilter Zustimmung der Bewilligungsbehörde oder bei Wertverbesserungen auf Grund öffentlich-rechtlicher Verpflichtung.) DM/qm'mtl.
- f) Nach § 19 NMVO 1962
(Nur bei erteilter Zustimmung der Preisbehörde.) DM/qm'mtl.

III. Umlagen, Zuschläge und Vergütungen

(Nicht angegeben werden brauchen Umlagen für die Kosten des Wasserverbrauchs, die Kosten des Betriebs einer zentralen Heizung, einer Warmwasserversorgungsanlage, sowie einer zentralen Brennstoffversorgungsanlage und die Kosten des Betriebs eines Fahrstuhls, sowie Zuschläge wegen der Benutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken und Untermietzuschläge, die der Vermieter in preisrechtlich zulässiger Weise von den Mietern neben der Miete erhebt.

Anzugeben sind dagegen alle sonstigen Beträge, die der Vermieter neben der Miete vom Mieter erhält.)

Neben der Miete erhalte ich von den Mietern für die vermieteten Wohnungen folgende weitere Beträge:

- a) für insgesamt DM monatlich
(Leistung genau angeben!)
- b) für insgesamt DM monatlich
(Leistung genau angeben!)
- c) für insgesamt DM monatlich
(Leistung genau angeben!)
- d) für insgesamt DM monatlich
(Leistung genau angeben!)

.....
(Datum)

.....
(Unterschrift)

Für eine Mieterhöhung nach § 6 III. BMG geprüft:

.....
(Bewilligungsbehörde, Datum)

Anlage 2

Ermittlung der anteiligen Gesamtkosten bei Eigenheimen und Kleinsiedlungen mit zwei Wohnungen.

(Nur ausfüllen, wenn entweder beide Wohnungen an verschiedene Mieter oder nur eine der beiden Wohnungen des Eigenheims oder der Kleinsiedlung vermietet worden ist.)

A. Aufteilung der Gesamtkosten

1. Bei Bewilligung der öffentlichen Mittel / der Schlußabrechnung *) wurden von der Bewilligungsbehörde in der Wirtschaftlichkeitsberechnung / Lastenberechnung *) folgende Gesamtkosten der Herstellung anerkannt DM
2. In der Summe zu 1. sind folgende Herstellungskosten (nicht Kosten späterer Wertverbesserungen) nicht berücksichtigt worden, weil sie mir erst nach Anerkennung der Wirtschaftlichkeitsberechnung / Lastenberechnung *) bekanntgeworden sind. Diese zusätzlichen Herstellungskosten werden in einer Anlage errechnet. Sie betragen DM
3. Summe von 1. + 2. DM
4. Von der Gesamtgrundfläche des Eigenheims / der Kleinsiedlung *), die der Wirtschaftlichkeitsberechnung / Lastenberechnung *) zugrunde gelegt wurde, entfallen auf Vorgarten, Hausfläche und Hoffläche qm
auf das Gartenland qm
5. Von der Summe zu 3. sind abzuziehen:
 - a) die anteiligen Grundstückskosten für das Gartenland (einschl. der anteiligen Erwerbs- und Erschließungskosten für das Gartenland) DM
 - b) Baukosten und anteilige Baunebenkosten für Wirtschaftsräume, die zur Hauptwohnung gehören DM
 - c) Kosten besonderer Einrichtungen und Ausstattungen der Hauptwohnung, die in der Nebenwohnung nicht in entsprechender Art enthalten sind DM
6. Summe von 5 a) bis c) DM
7. Summe 3. abzügl. Summe 6. DM

B. Wohnflächen und Aufteilung der zu A 7 ermittelten anteiligen Kosten:

1. Die Hauptwohnung hat eine Wohnfläche von qm = % der Gesamtwohnfläche.
2. Die zweite Wohnung hat eine Wohnfläche von qm = % der Gesamtwohnfläche.
3. Auf die Hauptwohnung entfallen von den zu A 7 ermittelten Kosten nach dem Wohnflächenanteil zu B 1 DM
4. Auf die zweite Wohnung entfallen von den zu A 7 ermittelten Kosten nach dem Wohnflächenanteil zu B 2 DM

*) Nichtzutreffendes streichen.

C. Anteil der Gesamtkosten für die Hauptwohnung und die zweite Wohnung**1. Anteil der Hauptwohnung an den Gesamtkosten:**

a) Betrag zu B 3	.....	DM
b) Betrag zu A 6	+	DM
Anteilige Gesamtkosten der Hauptwohnung	.....	DM
	=====	

2. Anteilige Gesamtkosten der zweiten Wohnung = Betrag von B 4

DM

Anmerkung:

Für die weitere Errechnung der Miete nach § 6 des III. Bundesmietengesetzes sind bei Benutzung des Formblattes „Antrag auf Genehmigung der Kostenmiete für Wohnungen, bei denen die öffentlichen Mittel vor dem 31. 12. 1956 bewilligt worden sind, nach § 6 III. BMG“ die oben gemäß C errechneten Anteile an den Gesamtkosten in das erste Blatt der „Wirtschaftlichkeitsberechnung für öffentlich geförderte Wohnungen bei Mieterhöhungen“ unter Ziff. 4 zu übernehmen. Wird eine Mieterhöhung für jede der beiden Wohnungen des Eigenheims bzw. der Kleinsiedlung beantragt, so ist das Formblatt „Antrag auf Genehmigung der Kostenmiete für Wohnungen, bei denen die öffentlichen Mittel vor dem 31. 12. 1956 bewilligt worden sind, nach § 6 III. BMG“ für jede der beiden Wohnungen gesondert in folgender Weise auszufüllen:

In A II „Finanzierungsplan“ des Formblattes sind in Spalte 2 alle Finanzierungsmittel (Fremdmittel, Baukostenzuschüsse und Eigenleistungen) anzusetzen, die insgesamt für die Herstellung des Bauvorhabens zur Deckung der Gesamtkosten verwandt worden sind. In Spalte 3 sind die anteiligen auf die Wohnung entfallenden Finanzierungsmittel einzusetzen. Finanzierungsmittel, die nur für eine der beiden Wohnungen gegeben worden sind, sind dieser Wohnung zuzulasten. Aus der Aufteilung der Finanzierungsmittel ergibt sich in Abschnitt A III „Aufstellung der Aufwendungen“ die Aufteilung der Kapitalkosten (A III 1).

In gleicher Weise ist im Unterabschnitt A III 3 „Zinssatz“ zu verfahren, wenn Zinssatz zur Aufbringung erhöhter Tilgungen für ein Darlehen in Anspruch genommen wird, das ganz oder teilweise der Wohnung zuzurechnen ist, für die Mieterhöhung beantragt wird.

Die übrigen Aufwendungen gemäß A III des Formblattes, insbesondere die Bewirtschaftungskosten (A III 2) sind nach dem Verhältnis der Wohnfläche der beiden Wohnungen aufzuteilen.

Anlage 3Genehmigungsbescheid für eine Mieterhöhung
nach § 6 III. BMG....., den
(Kreis-/Stadt-/Amts-/Gemeindeverwaltung)

in

An

Betr.: Baugrundstück:
(Ort, Straße, Nr.)Eigentümer:
(Name) (Anschrift)Bewilligungsbescheid: Nr. vom der
(Bewilligungsbehörde)**Genehmigungsbescheid**

1. Für die öffentlich geförderten Wohnungen auf dem oben bezeichneten Grundstück wird gemäß § 6 des III. Bundesmietengesetzes eine

Durchschnittsmiete/Einzelmiet*)

von DM/qm monatlich

genehmigt.

2. Bei einer genehmigten Durchschnittsmiete hat der Vermieter in eigener Verantwortung die Miete für die einzelnen öffentlich geförderten Wohnungen unter angemessener Berücksichtigung ihrer Größe, Lage und Ausstattung zu berechnen.
3. Neben dieser Miete darf der Vermieter umlegen:
 - a) die Kosten des Wasserverbrauchs,
 - b) die Kosten des Betriebs einer zentralen Heizung und Warmwasserversorgungsanlage sowie einer zentralen Brennstoffversorgungsanlage,
 - c) die Kosten des Betriebs eines Fahrstuhls.
4. Nach Maßgabe der preisrechtlichen Bestimmungen bleiben bisher vereinbarte Zuschläge wegen der Benutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken oder bisher vereinbarte Untermietzuschläge zulässig.
- *) 5. Neben der Miete dürfen ferner bisher vereinbarte preisrechtlich zulässige Vergütungen für
erhoben werden.

I. A.

.....
(Unterschrift)

*) Nichtzutreffendes streichen!

— MBl. NW. 1965 S. 1491.

Einzelpreis dieser Nummer 2,10 DM

Einzellieferungen nur durch den August Bagel Verlag, Düsseldorf, gegen Voreinsendung des Betrages zuzügl. Versandkosten (Einzelheft 0,30 DM) auf das Postscheckkonto Köln 85 16 oder auf das Girokonto 35 415 bei der Rhein. Girozentrale und Provinzialbank Düsseldorf. (Der Verlag bittet, keine Postwertzeichen einzusenden.)

In der Regel sind nur noch die Nummern des laufenden und des vorhergehenden Jahrgangs lieferbar.

Wenn nicht innerhalb von acht Tagen eine Lieferung erfolgt, gilt die Nummer als vergriffen.

Eine besondere Benachrichtigung ergeht nicht.

Herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, Mannesmannufer 1 a. Druck: A. Bagel, Düsseldorf; Vertrieb: August Bagel Verlag Düsseldorf. Bezug der Ausgabe A (zweiseitiger Druck) und B (einseitiger Druck) durch die Post. Ministerialblätter, in denen nur ein Sachgebiet behandelt ist, werden auch in der Ausgabe B zweiseitig bedruckt geliefert. Bezugspreis vierteljährlich Ausgabe A 13,45 DM, Ausgabe B 14,65 DM.